

Käsämän osayleiskaavan muuttaminen, Kostamokoti. Kaavaehdotus

Elinympäristölautakunta 11.11.2025 § 130

Hoitopalveluita tarjoava Kostamokoti Oy (osa Honkalampisäätiön konsernia) toimii yleiskaavan maatilojen talouskeskusten alueella. Nykyinen käyttö ei ole kaavan mukaista. Vuonna 2024 kohteeseen myönnettiin lisärakentamista varten poikkeaminen alueen käyttötarkoituksesta sekä rakennusoikeudesta (elympltk 16.4.2024 § 56). Poikkeamisen myöntämisen perusteena oli vireillä ja nyt laadinnassa oleva kaavamuutos. Poikkeamista koskevalle alueelle oli jo rakennettuna ja luvitettuna 1 415 k-m² maatilan talouskeskukseen liittyviä rakennuksia. Sittenmin alueen maankäyttö on muuttunut hakemuksen mukaiseen toimintaan. Kokonaisrakennusoikeus päivitettiin poikkeamisessa yhteensä 1 517 k-m²:iin.

Kaavamuutoksella toteutetaan siis alueen nykyistä maankäyttöä ja edistetään myös lisärakentamistarpeita kokonaisrakennusoikeuden noustessa vajaalla 500 k-m²:lla. Kaava-alueelle on osoitettu osittain osayleiskaavassa suojelualueita SL-1. Alue on määrätty valtion (ELY-keskus) toteutettavaksi. ELY-keskus ei ole toteuttanut yleiskaavan mukaista suojelualueita, jolloin se on kaavamerkintänä rauennut. Osalla voimassa olevan kaavan suojelualueita on lisäksi rakennettuna pysäköintialueita ym.

Kaavamuutoksessa rakentamiseen osoitettavat korttelialueet laajenevat mm. jo rakennetuille alueille ja varaavat kaavateknisesti enemmän rantaviivaa. Todellisuudessa muutos on vähäisempi. Käyttötarkoitus muutetaan yksityisille palveluille (P-2). Rakentamista ohjataan ja sopeutetaan kaavamääräyksiin kapealle rakennuspaikalle.

Vaikutusten arviointi Kaavamuutoksella tuetaan Liperin kunnan palvelutarjontaa ja mahdollistetaan työpaikkojen säilyminen ja lisääntyminen kohteessa.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö

Esittelijä Tekninen johtaja

Päätösehdotus Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Kostamokodin osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville ja 2. kuuluttaa osayleiskaavan muutoksen nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja 3. pyytää kaavasta lausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote

Toimeenpano

Tiedoksi

Lisätietoja

maanomistajat, asianosaiset

maankäyttö

Rakennusvalvonta

kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152

Elinympäristölautakunta 18.08.2026 § 96

132/10.02.02/2024

Niin sanottu Kostamokodin alueen osayleiskaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 19.11.-12.12.2025. Kaavasta jätettiin kahdeksan lausuntoa. Osalliset eivät jättäneet mielipiteitä.

Saaduissa lausunnoissa Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella, Pohjois-Karjalan alueellisella vastuumuseolla, Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella, PKS sähkönsiirrolla ja Käsämän vesiosuuskunnalla ei ollut huomautettavaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto toteaa, että kaavaratkaisu on olemassa olevan tilanteen mukainen ja että suojelualueen poistaminen kaavasta on perusteltua, mikäli myös asianomainen viranomainen eli Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa, että luontoselvitys on tehty asianmukaisesti eikä alueella ole enää suojeltavia arvoja.

Pohjois-Karjalan ELY-keskus toteaa mm., että kaavamuutoksen myötä ranta-alueen mitoitus ei ole muuttumassa, mutta rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta ollaan lisäämässä. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota muun muassa rakennusoikeuden jakautumiseen rakennuskohteiden eri käyttötarkoitusten osalta, kuten myös rakennuskohteiden lukumäärään ja kerroslukuun. Lisäksi annetaan ohjeita mm. tietomallimuodosta, kaavamääräysten tarkentamisesta sekä pohjakartan esitystavasta, hulevesistä, termistöstä, ilmastovaikutusten huomioimisesta ja rakennetun kulttuuriympäristön tarkemmasta kuvaamisesta. ELY-keskus yhtyy luontoselvityksen näkemykseen, että alueella ei ole soidensuojeluohjelman kriteerit täyttävää kohdetta nykytilassa.

ELY-keskuksen esittämät muutokset päivitettiin kaava-aineistoon.

Joensuun seudun luonnonystävät toteavat, että luontoselvityksen perusteella vanhalle SL-merkinnälle vaikuttaa olevan nykyisellään melko vähän perusteita muutosalueen sisällä. Lisäksi esitetään yleisiä alueellisia luontotietoja, mutta ei esitetä muutoksia kaavaratkaisuun.

Saapunut palaute ja vastineet niihin ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnos valmisteltiin kaavaehdotukseksi edellä mainittu palaute huomioiden ja kaavaselostusta täydennettiin erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön kuvausten osalta.

Kaavaehdotusasiakirjat päivämäärällä 12.8.2026 ovat liitteenä.

Vaikutusten arviointi	Kaavamuutoksella tuetaan Liperin kunnan palvelutarjontaa ja mahdollistetaan työpaikkojen säilyminen ja lisääntyminen kohteessa.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää 1. asettaa Käsämän osayleiskaavan muutoksen ehdotuksen (Kostamokoti) nähtäville vähintään 30 vuorokaudeksi ja 2. kuuluttaa kaavamuutoksen nähtävilläpidosta paikkakunnalla ilmestyvässä lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla ja 3. pyytää kaavasta lausunnot
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	Kunnanhallitus
Toimeenpano	Maankäyttö
Tiedoksi	Maanomistaja
Lisätietoja	Kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152